

UCHWAŁA NR XLI/408/2014
RADY MIEJSKIEJ W MUROWANEJ GOŚLINIE

z dnia 4 listopada 2014 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy
Murowana Goślina na lata 2015 – 2020

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 594) oraz art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2013 roku ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz. U. z 2014 r. poz. 150 ze zm.) Rada Miejska w Murowanej Goślinie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Murowana Goślina w brzmieniu ustalonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Murowana Goślina.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY MUROWANA GOŚLINA
NA LATA 2015 DO 2020**

Spis treści:

	Str.
I. Podstawa prawna opracowania	4
II. Cel opracowania	5
III. Podstawa merytoryczna opracowania	6
IV. Ocena aktualnego stanu zasobu mieszkaniowego gminy Murowana Goślina	7
1. Liczba i powierzchnia użytkowa mieszkań na terenie gminy Murowana Goślina	8
1.1. Ogółem liczba mieszkań w gminie	8
1.2. Powierzchnia użytkowa mieszkań na terenie gminy	8
1.3. Zagęszczenie w mieszkaniach gminy	9
1.4. Liczba mieszkań w gminie Murowana Goślina według grup własności	9
2. Statystyka mieszkań komunalnych	10
2.1. Liczba budynków	10
2.2. Liczba mieszkań	10
2.3. Liczba lokali użytkowych w komunalnych budynkach mieszkaniowych	11
2.4. Statystyka mieszkań komunalnych według wyposażenia w instalacje	11
2.5. Statystyka mieszkań komunalnych według powierzchni użytkowej lokali	12
2.6. Statystyka mieszkań komunalnych według zagęszczenia	12
2.7. Statystyka mieszkań komunalnych według wieku budynków, w których są usytuowane	13
2.8. Statystyka mieszkań komunalnych według stanu technicznego budynków, w których są usytuowane	13
2.9. Wykaz nieruchomości komunalnych zrewitalizowanych od 2006 roku	14

3. Charakterystyka najemców mieszkań komunalnych	15
3.1. Podział najemców ze względu na płeć	15
3.2. Podział najemców ze względu na wiek	15
3.3. Ściągalność należności czynszowych od najemców lokali komunalnych	16
4. Zapotrzebowanie na mieszkalne lokale komunalne, socjalne i zamienne w gminie Murowana Goślina w latach od 2014 do 2020	17
4.1. Zapotrzebowanie na komunalne lokale mieszkalne	17
4.2. Zapotrzebowanie na lokale socjalne	18
4.3. Zapotrzebowanie na lokale zamienne	18
V. Założenia do programu mieszkaniowego	19
1. Sprzedaż mieszkań komunalnych	19
2. Program remontów oraz związane z remontami zamiany lokali	20
3. Program inwestycyjny	23
4. Prognoza dotycząca liczby mieszkań komunalnych w latach 2015 – 2020	23
VI. Zasady polityki czynszowej	24
VII. Zasady zarządzania lokalami i budynkami komunalnymi gminy Murowana Goślina	27
VIII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach	29
IX. Wysokość wydatków na zarządzanie, eksploatację, remonty i inwestycje oraz wysokość przychodów w kolejnych latach	31
X. Polityka w zakresie dodatków mieszkaniowych	32
XI. Tereny pod budownictwo mieszkaniowe	32
XII. Wnioski	33
XIII. Spis załączników	34

I Podstawa prawna opracowania.

“Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Murowana Goślina na lata 2015 – 2020” wykonano na podstawie Umowy zlecenia nr 333/2014 z dnia 14 lipca 2014 roku, podpisanej przez wykonawcę pracy, tj. spółkę „LIDER” sp. z o.o z siedzibą w Poznaniu przy ul. Grunwaldziej 19 oraz zlecającego, tj. Gminę Murowana Goślina, z siedzibą przy ul. Poznańskiej 18 w Murowanej Goślinie. Podstawę prawną stanowią przepisy art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust.2 pkt. 3 Ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym / Dz.U. z 1990 r. nr 16 poz. 95, Dz.U z 2001 r nr 142 poz. 1591, Dz.U. z 2002 r. nr 23 poz. 220, nr 62 poz. 558, nr 113 poz. 98 i nr 214 poz.1806/, a także art. 21 ust.1 pkt. 1 i ust.2 pkt. 2 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. nr 72 z 21 czerwca 2001 roku i Dz.U. nr 31 z 7 lutego 2005 roku, poz.266), a w zakresie dotyczącym wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Murowana Goślina – na podstawie przepisów art.13 ust.1, art.14 i art.15 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. nr 85 z 1994 roku, poz.388 z późniejszymi zmianami).

II Cel opracowania.

Niniejsze opracowanie jest kontynuacją prac wykonanych w październiku 2003 roku i w czerwcu 2005 roku na lata od 2004 do 2008, oraz w listopadzie 2009 roku na lata od 2009 do 2013.

Opracowanie to może pomóc władzom gminy Murowana Goślina w ustaleniu optymalnej polityki mieszkaniowej, a w szczególności w zakresie zapotrzebowania na nowe budownictwo mieszkaniowe oraz potrzeb związanych z poprawą stanu technicznego zasobu już istniejącego.

Głównym celem publicznej polityki mieszkaniowej gminy jest tworzenie warunków zapewniających gospodarstwu domowemu możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych z uwzględnieniem możliwości ekonomicznych mieszkańców gminy. Dlatego, by sprostać potrzebie zapewnienia schronienia wszystkim mieszkańcom gminy, w tym jej najuboższym przedstawicielom, nie można w tej dziedzinie zrezygnować z jakiegokolwiek formy interwencjonizmu ze strony samorządów lokalnych.

Celami szczegółowymi polityki mieszkaniowej gminy powinny być:

- zapewnienie schronienia najuboższemu,
- poprawa stanu technicznego istniejącego zasobu mieszkaniowego gminy,
- stworzenie warunków umożliwiających rozwijanie różnych form zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych – od prywatnego budownictwa indywidualnego (domy jednorodzinne) przez budownictwo komunalne, w tym lokale socjalne, budownictwo spółdzielcze i w formie Towarzystw Budownictwa Społecznego, aż do budownictwa czynszowego i komercyjnego.

Stąd celem opracowania jest dokonanie analizy aktualnego stanu gospodarki mieszkaniowej w gminie Murowana Goślina, w tym stanu technicznego mieszkaniowych zasobów komunalnych, poprzez określenie aktualnej wielkości wszystkich zasobów mieszkaniowych w gminie, a w tym wielkości zasobów komunalnych. Opracowanie ma także na celu przeprowadzenie charakterystyki mieszkań komunalnych i dokonanie analizy ich najemców. Efektem opracowania powinien być przede wszystkim program remontów dla istniejących zasobów komunalnych oraz program inwestycji mieszkaniowych, a także określenie zapotrzebowania na mieszkania komunalne, socjalne i zamienne na lata 2014 – 2020. Opracowanie przedstawia również obowiązujące do końca lutego 2035 roku zasady zarządzania komunalnym zasobem mieszkaniowym gminy Murowana Goślina.

III Podstawa merytoryczna opracowania.

Podstawę merytoryczną opracowania stanowią :

- Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Murowana Goślina na lata 2009 do 2013.
- Dane uzyskane z Głównego Urzędu Statystycznego.
- Dane uzyskane z komórek organizacyjnych Urzędu Miasta i Gminy Murowana Goślina.
- Dane będące w posiadaniu aktualnego zarządcy zasobu komunalnego gminy Murowana Goślina
- Dane zebrane od innych podmiotów władających zasobem mieszkaniowym na terenie gminy Murowana Goślina oraz badania własne.

IV Ocena aktualnego stanu zasobu mieszkaniowego gminy Murowana Goślina.

Ocena aktualnego stanu zasobu mieszkaniowego gminy Murowana Goślina zawarta jest w tabelach, określających oddzielnie dla miasta i wsi :

- liczbę mieszkań na terenie gminy Murowana Goślina, z podziałem na grupy własności,
- zagęszczenie w lokalach mieszkalnych, w tym w mieszkaniach komunalnych,
- statystykę mieszkań komunalnych, w tym według stanu wyposażenia w instalacje, według powierzchni i według wieku,
- charakterystykę najemców mieszkań komunalnych,
- zapotrzebowanie na lokale komunalne, w tym na socjalne i zamienne,

a także przez dokonanie oceny prowadzonej polityki windykacyjnej oraz ściągłości należności czynszowych.

1. Liczba i powierzchnia użytkowa mieszkań na terenie gminy Murowana Goślina (GUS - stan na 2012 rok)

1.1.	Ogółem liczba mieszkań w gminie	Miasto	Wieś	Ogółem
1.1.1.	razem mieszkań	3 228	1 889	5 117

1.2.	Powierzchnia użytkowa mieszkań na terenie gminy	Miasto	Wieś	Ogółem
1.2.1.	ogółem powierzchnia użytkowa (w m ²)	252 602	163 616	416 218

1.3.	Zagęszczenie w mieszkaniach gminy	Miasto	Wieś	Ogółem
1.3.1.	ludność ogółem	10 437	6 221	16 658
1.3.2.	średnia ilość osób na jedno mieszkanie	3,23	3,29	3,26
1.3.3.	średnia powierzchnia użytkowa na 1 osobę (m2)	24,20	26,30	25,00

1.4.	Liczba mieszkań w gminie według grup własności	Miasto	Wieś	Ogółem
1.4.1.	mieszkania gminne (bez wspólnot mieszkaniowych)	78	35	113
1.4.2.	mieszkania prywatne	1 958	1 241	3 199
1.4.3.	mieszkania spółdzielcze	1 592	32	1 624
1.4.4.	mieszkania TBS-ów	94	0	94
1.4.5.	pozostałe	24	63	87
1.4.6.	razem mieszkania (wg GUS 2012 r.)	3 228	1 889	5 117
1.4.6.	razem mieszkania (wg zebranych danych za III kw. 2014 r.)	3 780	1 427	5 207

2. Statystyka mieszkań komunalnych – stan na 30.06.2014 r.

2.1.	Liczba budynków	Miasto	Wieś	Ogółem
2.1.1.	liczba budynków komunalnych *	16	10	26
2.1.2.	liczba budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy **	8	3	11
2.1.3.	razem liczba budynków z mieszkaniami komunalnymi	24	13	37

* - wykaz budynków komunalnych – załącznik nr 1

** - wykaz budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy – załącznik nr 2

2.2.	Liczba mieszkań	Miasto	Wieś	Ogółem
2.2.1.	liczba mieszkań w budynkach komunalnych	78	35	113
2.2.2.	liczba mieszkań komunalnych we wspólnotach mieszkaniowych	45	8	53
2.2.3.	w tym liczba pustostanów w lokalach komunalnych *	(4)	(0)	(4)
2.2.4.	razem liczba mieszkań komunalnych	123	43	166

* - wykaz aktualnych pustostanów w budynkach komunalnych – załącznik nr 7

2.3.	Liczba lokali użytkowych w komunalnych budynkach mieszkalnych	Miasto	Wieś	Ogółem
2.3.1.	razem liczba lokali użytkowych *	2	0	2

* - wykaz lokali użytkowych w budynkach komunalnych – załącznik nr 3

2.4.	Statystyka mieszkań komunalnych według wyposażenia w instalacje	Miasto	Wieś	Ogółem
2.4.1.	wodociąg	123	42	165
2.4.2.	kanalizacja (do sieci)	87	0	87
2.4.3.	ciepła woda użytkowa	50	20	70
2.4.4.	gaz (z sieci)	29	9	38
2.4.5.	centralne ogrzewanie	37	28	65
2.4.6.	łazienka	93	41	134

2.5.	Statystyka mieszkań komunalnych według powierzchni użytkowej lokali	Miasto	Wieś	Ogółem
2.5.1.	mieszkania do 25 m ²	16	1	17
2.5.2.	mieszkania powyżej 25 m ² do 50 m ²	72	20	92
2.5.3.	mieszkania powyżej 50 m ²	35	22	57
2.5.4.	razem liczba mieszkań komunalnych	123	43	166

2.6.	Statystyka mieszkań komunalnych według zagęszczenia	Miasto	Wieś	Ogółem
2.6.1.	przy jednej osobie na lokal	28	6	34
2.6.2.	przy 2 – 3 osobach na lokal	55	12	67
2.6.3.	przy 4 i więcej osobach na lokal	36	25	61
2.6.4.	pustostany	4	0	4
2.6.5.	razem liczba mieszkań komunalnych	123	43	166
2.6.6.	średnio osób w lokalu komunalnym	2,70	4,14	3,07
2.6.7.	średnio ilość m ² powierzchni użytkowej na jedną osobę w lokalu komunalnym	15,74	11,38	14,38

2.7.	Statystyka mieszkań komunalnych według wieku budynków, w których są usytuowane *	Miasto	Wieś	Ogółem
2.7.1.	w budynkach wybudowanych przed 1945 rokiem	89	17	106
2.7.2.	w budynkach z lat 1946 – 1960	0	8	8
2.7.3.	w budynkach z lat 1961 – 1980	26	11	37
2.7.4.	w budynkach wybudowanych po roku 1980	8	7	15
2.7.5.	razem liczba mieszkań komunalnych	123	43	166

* - zestawienie budynków komunalnych według roku budowy – załącznik nr 4

2.8.	Statystyka mieszkań komunalnych według stanu technicznego budynków, w których są usytuowane *	Miasto	Wieś	Ogółem
2.8.1.	w budynkach o bardzo dobrym stanie technicznym	30	7	37
2.8.2.	w budynkach o stanie technicznym dobrym	41	13	54
2.8.3.	w budynkach o stanie dostatecznym i do remontu	52	23	75
2.8.4.	w budynkach do rozbiórki	0	0	0
2.8.5.	razem liczba mieszkań komunalnych	123	43	166

2.9.	Wykaz nieruchomości komunalnych zrewitalizowanych od 2006 roku	Powierzchnia użytkowa (m2)	Ilość lokali mieszkalnych
2.9.1.	Nieruchomości użytkowe - Dworcowa 10	1 709,30	0
2.9.2.	Nieruchomości mieszkalne - ul. Kochanowskiego 18 - ul. Rogozińska 4 - ul. Nowa 8 - ul. Kochanowskiego 9 - ul. Kochanowskiego 10 - Przebędowo 5	199,85 176,46 263,09 296,50 111,52 391,28	4 6 6 7 4 9

3. Charakterystyka najemców mieszkań komunalnych – stan na 30.06.2014 r.

3.1.	Podział najemców ze względu na płeć	Miasto	Wieś	Ogółem
3.1.1.	kobiety	162	91	253
3.1.2.	mężczyźni	170	87	257
3.1.3.	razem	332	178	510

3.2.	Podział najemców ze względu na wiek	Miasto	Wieś	Ogółem
3.2.1.	osoby w wieku przedprodukcyjnym (0 – 17 lat)	71	56	127
3.2.2.	w tym 0 – 14 lat	(53)	(45)	(98)
3.2.3.	osoby w wieku produkcyjnym (18 – 59/64 lata)	213	108	321
3.2.4.	w tym w wieku: a) mobilnym (18 – 44 lata)	(108)	(80)	(188)
3.2.5.	b) niemobilnym (powyżej 44 do 60/65 roku)	(105)	(28)	(133)
3.2.6.	osoby w wieku poprodukcyjnym (pow. 60/65 roku)	48	14	62
3.2.7.	razem	332	178	510

3.3. Ściągalność należności czynszowych od najemców lokali komunalnych.

Zgodnie z umową na wieloletnie zarządzanie zasobem gminy Murowana Goślina zarządca prowadzi przedsądowe czynności windykacyjne, natomiast do gminy należy podjęcie czynności sądowych w stosunku do najemców z zaległościami czynszowymi. Na podstawie tego podziału do zarządcy należą następujące czynności:

- wysłanie wezwania do zapłaty,
- wysłanie ostatecznego wezwania do zapłaty z uprzedzeniem o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu,
- pisemne wypowiedzenie umowy najmu.

Dalsze postępowanie w sądzie realizuje gmina.

Należy jednak nadmienić, że ilość spraw, które muszą być skierowane do sądu jest niewielka, bowiem realizowana przez zarządcę ściągalność należności czynszowych, obejmujących czynsz najmu i opłaty za świadczenia (woda, kanalizacja, nieczystości, c.o.) jest stosunkowo wysoka. Średnia ściągalność wyliczona od kwietnia 2006 roku do lipca 2014 roku wynosi:

- dla czynszu najmu 90,6 %
- dla świadczeń 81,1 %.

4. Zapotrzebowanie na mieszkalne lokale komunalne, socjalne i zamienne w gminie Murowana Goślina w latach od 2014 do 2020.

Zapotrzebowanie sporządzono na podstawie aktualnej listy oczekujących na mieszkania, która na dzień 31.07.2014 obejmowała:

- 7 rodzin zakwalifikowanych na komunalne lokale mieszkalne
- 26 rodzin na lokale socjalne
- 1 rodzinę na lokal zamienny

4.1.	Zapotrzebowanie na komunalne lokale mieszkalne	Ogółem
4.1.1.	w roku 2014	7
4.1.2.	w roku 2015	5
4.1.3.	w roku 2016	6
4.1.4.	w roku 2017	7
4.1.5.	w roku 2018	8
4.1.6.	w roku 2019	9
4.1.7.	w roku 2020	10

Uwaga: Zapotrzebowanie określone w tabelach 4.1 i 4.2 oraz 4.3 uwzględnia przewidywane wyroki eksmisyjne z prawem do lokali zamiennych i socjalnych.

4.2.	Zapotrzebowanie na lokale socjalne	Ogółem
4.2.1.	w roku 2014	26
4.2.2.	w roku 2015	10
4.2.3.	w roku 2016	10
4.2.4.	w roku 2017	10
4.2.5.	w roku 2018	10
4.2.6.	w roku 2019	10
4.2.7.	w roku 2020	10

4.3.	Zapotrzebowanie na lokale zamienne	Ogółem
4.1.1.	w roku 2014	1
4.1.2.	w roku 2015	7
4.1.3.	w roku 2016	1
4.1.4.	w roku 2017	1
4.1.5.	w roku 2018	1
4.1.6.	w roku 2019	1
4.1.7.	w roku 2020	1

V Założenia do programu mieszkaniowego.

1. Sprzedaż mieszkań komunalnych.

Zgodnie z obowiązującą umową na zarządzanie komunalnym zasobem lokalowym Gminy Murowana Goślina sprzedaż lokali komunalnych objętych tą umową będzie możliwa również w okresie trwania umowy, ale tylko co do budynków wymienionych poniżej. W pozostałych budynkach aż do lutego 2035 roku, sprzedaż jest możliwa wyłącznie za zgodą zarządcy i niekoniecznie na preferencyjnych warunkach cenowych.

W 2004 roku gmina rozważała powołanie spółki zarządzającej lokalowym zasobem gminy, ostatecznie odstępując od tego pomysłu. W dniu 13 września 2004 roku Rada Miejska w Murowanej Goślinie podjęła uchwałę Nr XX/203/2004 w sprawie wieloletniej umowy obejmującej gospodarowanie komunalnym zasobem lokalowym gminy Murowana Goślina. Prezes Urzędu Zamówień Publicznych wyraził zgodę na zawarcie umowy o gospodarowanie komunalnym zasobem lokalowym oraz realizację inwestycji budowlanych w tym zasobie na czas dłuższy niż 3 lata tj. na okres do 30 lat. W związku z powyższym przeprowadzono postępowanie przetargowe w celu wyłonienia wykonawcy i zawarcia umowy. Partnerem Gminy została Spółka LIDER (obecnie MG Zarządzanie sp. z o.o.). Umowa została podpisana w dniu 22 marca 2006 roku i obowiązuje przez okres 28 lat i 11 miesięcy tj. do lutego 2035 roku. W związku z podpisaniem takiej umowy zaistniała konieczność określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości.

Wobec powyższego ustalono, że z dniem zawarcia umowy na wieloletnie zarządzanie i realizację inwestycji budowlanych w komunalnym zasobie lokalowym gmina Murowana Goślina wstrzymuje sprzedaż lokali mieszkalnych i lokali użytkowych w budynkach wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości.

Dotyczy to również 28 nowych lokali, które powstaną w wyniku inwestycji przewidzianych do zrealizowania w najbliższych latach przez obecnego zarządcę mienia komunalnego na działkach 90/10, 94/8, i 90/28 w Przebędowie. Wyłączeniu spod zakazu określonego powyżej podlegają lokale mieszkalne i użytkowe w następujących budynkach:

1. Murowana Goślina ul. Kochanowskiego 8,
2. Murowana Goślina ul. Kochanowskiego 10,
3. Murowana Goślina ul. Poznańska 41,
4. Murowana Goślina ul. Rogozińska 4,

5. Boduszewo 10 a – budynek masarni,
6. Murowana Goślina, ul. Rogozińska 11,
7. Białężyn 11
8. Łopuchowo 15,
9. Uchorowo 22
10. Wojnowo 8
11. Głębocko 19/2.

Ponieważ w latach 2011 i 2012 gmina przejęła nowe nieruchomości, w tym nieruchomości użytkowe i mieszkalne od PKP, a zarządzanie tymi nieruchomościami nie jest objęte w/w wieloletnią umową, dlatego dla tych nieruchomości możliwe jest prowadzenie sprzedaży zarówno lokali mieszkalnych jak i użytkowych.

Są to następujące nieruchomości:

Lp.	adres	ilość lokali mieszkalnych	ilość lokali użytkowych
1.	Łopuchowo 16	7	0
2.	Przemysłowa 10	7	0
3.	Kolejowa 1	3	1
4.	Kolejowa 1A	1	0
5.	Łopuchowo 18	2	1

Do sprzedaży lokali wymienionych w pkt 1-11 oraz w nowo przejętych nieruchomościach pkt 1-5 stosuje się przepisy dotychczasowe tj. na podstawie uchwały Nr XXII/238/2004 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie z dnia 29 listopada 2004 roku. Mieszkania, które nie zostaną nabyte przez najemców będą przekazane w zarząd wykonawcy umowy na wieloletnie zarządzanie.

2. Program remontów oraz związane z remontami zamiany lokali.

Program prac remontowych budynków komunalnych zawiera opracowany przez aktualnego zarządcę nieruchomości:

“ZAKRES POTRZEB REMONTOWYCH

NIERUCHOMOŚCI GMINY MUROWANA GOŚLINA”

Zgodnie z tym programem, uwzględniając zadania, które zostały już zrealizowane w latach 2006 do 2013 do wykonania pozostały (łącznie z budynkami wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy):

Rozbiórka komórek / budynków gospodarczych/	- 3 nieruchomości
Remont elewacji budynków	- 16 budynków
Remont kominów	- 7 budynków
Remont stropu	- 1 budynek
Wykonanie/naprawa opaski betonowej	- 5 budynków
Izolacja ścian fundamentowych i piwnicznych	- 17 budynków
Remont schodów zewnętrznych	- 2 budynki
Remont schodów na klatkach schodowych	- 1 budynek
Docieplenie stropodachu	- 3 mieszkania
Wymiana/naprawa pokrycia dachowego	- 12 budynków
Wzmocnienie konstrukcji dachu	- 8 budynków
Naprawa obróbek blacharskich i rynien	- 5 budynków
Wymiana rynien i rur spustowych	- 7 budynków
Wykonanie wentylacji grawitacyjnej	- 1 budynek
Odnowienie powłok malarskich klatek schodowych	- 4 budynki
Remont tynków wewnętrznych	- 7 budynków
Wydzielenie pomieszczeń sanitarnych	- 2 budynki
Utwardzenie podjazdów i podejść do budynku	- 4 budynki
Wykonanie (remont) posadzki	- 3 budynki
Montaż parapetów	- 1 budynek
Naprawa (wymiana) bram i drzwi	- 10 budynków
Wymiana stolarki okiennej	- 16 budynków
Wymiana podłóg z desek w mieszkaniach	- 13 mieszkań
Remont pieców kaflowych lub trzonów kuchennych	- 8 mieszkań
Wykonanie przyłącza kanalizacyjnego lub szamba	- 6 budynków
Remont (budowa) instalacji wodno-kanalizacyjnej	- 12 budynków
Naprawa instalacji odgromowej	- 2 budynki
Modernizacja instalacji centralnego ogrzewania	- 1 budynek
Wymiana instalacji elektrycznej w mieszkaniach komunalnych	- 2 mieszkania

W załączniku nr 5 zestawiono wykaz wszystkich prac remontowych dla poszczególnych budynków, a w poniższej tabeli zestawienie przewidzianych do remontu budynków w całości komunalnych wraz z kosztami i przewidywanymi terminami realizacji:

Koszty i przewidywane terminy prac remontowych			
Lp.	Budynek	Łączny koszt (zł)	Planowany termin (rok)
1	Kochanowskiego 8	250 000	2014
2	Kolejowa 1, 1A	303 000	2017
3	Przemysłowa 10	263 500	2016
4	Przemysłowa 11	320 000	2015
5	Przemysłowa 13	243 000	2015
6	Poznańska 6	270 000	2015
7	Poznańska 8	270 000	2015
8	Poznańska 41	120 000	2014
9	Poznańska 41A	140 000	2015
10	Białężyn 19	140 000	2014
11	Głębocko 13	150 000	2015
12	Łopuchowo 16	17 000	2016
13	Łopuchowo 18	156 000	2015
14	Starczanowo 10	140 000	2014
15	Uchorowo 22	400 000	2016

Łączny koszt wyżej wymienionych prac szacowany jest na kwotę 3 182 500 zł. Wobec tak dużych potrzeb remontowych prace muszą być rozłożone na kilka lat, a w pierwszej kolejności powinny być wykonywane te zadania, które są związane z zagrożeniem zdrowia i życia oraz prace, które zatrzymują proces dewastacji budynków. W ramach wyżej wymienionych prac przewiduje się możliwości dokonania przejściowej lub stałej zamiany od 2 do 6 lokali, zajmowanych przez lokatorów remontowanych mieszkań i budynków.

Zakłada się, że nakłady na wyżej wymienione prace remontowe oraz na remonty, których potrzeba ujawni się w następnych latach, będą kształtowały się następująco :

Rok	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2015-2020
Nakłady na prace remontowe							
Gmina	268 000	383 500	441 000	88 000	132 000	38 000	1 350 500
Zarządca	1 393 000	400 000	0	0	0	0	1 793 000
Łącznie	1 661 000	783 500	441 000	88 000	132 000	38 000	3 143 500

W nakładach Gminy uwzględniono remonty realizowane przez wspólnoty mieszkaniowe z udziałem Gminy.

3. Program inwestycyjny.

Program mieszkaniowych inwestycji budowlanych gminy Murowana Goślina został określony w załączniku nr 1 do Umowy nr GK 18 na wieloletnie zarządzanie i realizację inwestycji budowlanych w komunalnym zasobie lokalowym. Zgodnie z harmonogramem zamieszczonym w w/w załączniku w najbliższych latach mają być zrealizowane następujące inwestycje:

Rok	Ilość lokali /mieszkań/	Lokalizacja
2014	6	Działka 90/10
2016	16	Działka 90/52
2016	6	Działka 94/8
Razem	28 lokali	-

Podane terminy mogą być jeszcze weryfikowane w przypadku zaistnienia nieprzewidzianych okoliczności, np. opóźnień w budowie niezbędnej infrastruktury. Niezależnie od powyższego gmina Murowana Goślina ogłosiła w sierpniu 2014 roku przetarg na udzielenie koncesji na roboty budowlane – w oparciu o Ustawę z dnia 9 stycznia 2009 roku o koncesji na roboty budowlane lub usługi (Dz.U. nr 19 z 2009 roku, poz.101) w zakresie budownictwa czynszowego. Projekt ten zakłada wybudowanie na nieruchomości gminnej przez partnera prywatnego minimum 60 mieszkań czynszowych. Część z nich – 16 mieszkań mają stanowić mieszkania ograniczone, z czynszem komunalnym i najemcami wskazanymi przez gminę. Pozostałe byłyby wynajmowane na wolnym rynku.

W przypadku znalezienia partnera szacuje się, że realnym terminem pozyskania pierwszych lokali mieszkalnych w ramach tego projektu jest rok 2016.

4. Prognoza dotycząca liczby mieszkań komunalnych w latach 2015 – 2020.

Prognoza uwzględnia harmonogram inwestycyjny zarządcy na rzecz gminy, a także przewidywane pozyskanie od roku 2016 pierwszych lokali w ramach udzielenia koncesji na roboty budowlane. Docelowo na pozyskanej od gminy działce koncesjonariusz wybuduje min. 60 mieszkań, w tym 16 komunalnych.

W przypadku wejścia w życie zapowiadanej od 2015 r. zmiany przepisów

dotyczących finansowania budownictwa społecznego, program budownictwa czynszowego może być zastąpiony budownictwem społecznym.

Rok	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Liczba mieszkań komunalnych w zasobie gminnym	172	194	194	194	194	194
Liczba mieszkań Gminy w dyspozycji koncesjonariusza	0	2	6	12	16	16
Razem	172	196	200	206	210	210

VI Zasady polityki czynszowej.

W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami (mieszkalnymi, socjalnymi i użytkowymi), utrzymania należytego stanu technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego całego zasobu mieszkaniowego gminy, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali komunalnych przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla zasobu komunalnego.

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - 1.1. czynsz za lokale mieszkalne,
 - 1.2. czynsz za lokale socjalne,
 - 1.3. czynsz za lokale użytkowe,
 - 1.4. czynsz wolny.
2. Czynsz obejmuje:
 - 2.1. koszty administrowania,
 - 2.2. koszty konserwacji,
 - 2.3. koszty technicznego utrzymania budynku,
 - 2.4. koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytku, w tym opłaty za utrzymanie czystości wewnątrz i wokół budynku, energię ciepłą i elektryczną. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii cieplnej, elektrycznej, wody, odbioru ścieków, odpadów gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

3. Miesięczne stawki czynszu najmu lokalu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, socjalnego i użytkowego – ustala Burmistrz Miasta i Gminy Murowana Goślina, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych. Obecna stawka czynszu wprowadzona zarządzeniem Burmistrza Nr 522/2014 z dnia 21 stycznia 2014 roku wynosi 7,51 zł za 1 m² powierzchni użytkowej.
4. Powierzchnia użytkowa lokalu:
 - 4.1. Za powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu , a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania,
 - 4.2. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggi, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału .
5. Ustala się, że stawki czynszu, o którym mowa w pkt VI.3 mogą wzrastać systematycznie jeden raz w roku. Czynsz podlegać będzie waloryzacji, opartej o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez Prezesa GUS w styczniu każdego roku.
6. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki obniżające jego wartość użytkową.
7. Wprowadza się następujące czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:
 - 7.1. Czynniki obniżające wartość stawki czynszowej:
 - 7.1.1. Lokale mieszkalne położone we wsi Białężyn, Głębocko, Starczanowo, Uchorowo, Wojnowo, Długa Goślina, Łopuchowo - 1,0 %
 - 7.1.2. Lokale mieszkalne położone powyżej IV kondygnacji w budynkach bez windy - 1,0%
 - 7.1.3. Lokale bez ciepłej wody dostarczanej centralnie - 2,5%
 - 7.1.4. Lokale bez łazienki - 2,5 %
 - 7.1.5. Lokale bez w.c. - 2,5 %
 - 7.1.6. Lokale bez gazu przewodowego - 4,0 %
 - 7.1.7. Lokale bez instalacji wodociągowej - 5,0 %
 - 7.1.8. Lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki na podstawie ekspertyzy o stanie technicznym budynku - 5,0 %

- 7.2. Czynniki podwyższające wartość stawki czynszowej:
- 7.2.1. W przypadku gospodarstwa jednoosobowego, zajmowanie lokalu mieszkalnego, w którym na 1 osobę przypada więcej niż 40 m² powierzchni mieszkalnej (pokoi) + 2 %
 - 7.2.2. W przypadku gospodarstwa wieloosobowego, zajmowanie lokalu mieszkalnego, w którym na 1 osobę przypada więcej niż 20 m² powierzchni mieszkalnej (pokoi) + 2 %
8. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.
9. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
10. Czynsz wolny, o którym mowa w pkt VI.1.4 wynosi do 3,0 % wartości odtworzeniowej budynku.
11. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonano w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.
12. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z czynnikami obniżającymi stawki czynszu.
13. Przed korektą umowy najmu, w której została zmieniona wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników przedstawionych w pkt.VI.11 i VI.12.
14. Czynsz najmu i inne opłaty w tym niezależne za lokale wymienione w pkt V.1 płatne są z góry do dnia 10 każdego miesiąca na wskazany rachunek bieżący gminy.
15. Obniżki czynszu.
- 15.1. Ustala się, że z wnioskiem o obniżkę stawki bazowej czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Murowana Goślina, w przypadku, gdy stawka bazowa czynszu za zajmowany lokal będzie odpowiadać 3,5 % wartości odtworzeniowej budynku.
 - 15.2. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu, o której mowa w pkt VI.15.1 jest zobowiązany do złożenia wniosku o przyznanie obniżki. Wzór wniosku określi zarządzenie Burmistrza.
 - 15.3. Obniżka czynszu udzielona może zostać najemcy, który spełni kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu przewidziane w odrębnej uchwale przyjętej w oparciu o art. 21 ust.1 pkt.2 i ust.3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu

cywilnego.

16. W sprawach nie uregulowanych w Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa.

VII Zasady zarządzania lokalami i budynkami komunalnymi gminy Murowana Goślina.

W dniu 13 września 2005 roku Rada Miejska w Murowanej Goślinie podjęła uchwałę nr XX/203/2004 w sprawie wieloletniej umowy obejmującej gospodarowanie komunalnym zasobem lokalowym Gminy Murowana Goślina. Prezes Urzędu Zamówień Publicznych wyraził zgodę na zawarcie umowy na gospodarowanie komunalnym zasobem lokalowym oraz realizację inwestycji budowlanych w tym zasobie na czas dłuższy niż 3 lata, tj. na okres 30 lat. W kontekście powyższego Gmina Murowana Goślina zdecydowała się zrealizować planowane przedsięwzięcie w formie współpracy z sektorem prywatnym na zasadach określonych „partnerstwem publiczno – prywatnym”. Rozwiązanie to zakładało pozyskanie przez Gminę do kompleksowej realizacji przedsięwzięcia prywatnego partnera, którym musiał być licencjonowany zarządca nieruchomości, a głównym zadaniem przedsięwzięcia jest :

- przygotowanie pełnej dokumentacji projektowej w oparciu o koncepcję zabudowy przygotowaną przez Gminę, wraz z przejęciem odpowiedzialności za przeprowadzenie czynności formalnoprawnych, pozwalających na uzyskanie pozwolenia na budowę w najbliższych latach lokali mieszkalnych z przeznaczeniem na mieszkania socjalne lub jako pełnowartościowe lokale mieszkalne,
- w oparciu o powyższe dokumenty wybudowanie w najbliższych latach minimum 43 lokali mieszkalnych z przeznaczeniem na mieszkania socjalne lub jako pełnowartościowe lokale mieszkalne, co umożliwi Gminie wygospodarowanie pewnej ilości lokali socjalnych w obecnie posiadanych zasobach gminy oraz ułatwi przekwaterowania z budynków przeznaczonych do rewitalizacji lub rozbiórki,
- dokonanie remontów obecnego zasobu mieszkaniowego Gminy,
- zarządzanie w pełnym zakresie aktualnym i nowowytbudowanym zasobem mieszkaniowym Gminy,
- przejęcie znacznej części ryzyka związanego ze ściąganiem czynszów za lokale mieszkalne i lokale użytkowe oraz opłat za świadczenia.

Przyjęte rozwiązanie (partnerstwo publiczno - prywatne) pozwoliło Gminie na przerzucenie na partnera prywatnego zaangażowania finansowo-inwestycyjnego i związanego z nim ryzyka towarzyszącego realizowanym inwestycjom. W wyniku przeprowadzonej procedury przetargowej w dniu 22 marca 2006 roku została podpisana przez Gminę Murowana Goślina oraz przez partnera prywatnego, czyli przez licencjonowanego zarządcę, tj. przez spółkę „Lider” z Poznania, Umowa nr GK 18 na wieloletnie zarządzanie i realizację inwestycji budowlanych w komunalnym zasobie lokalowym Gminy. Umowa obowiązuje od 1 kwietnia 2006 roku do 28 lutego 2035 roku i w tym okresie Zarządca będzie w sposób kompleksowy zarządzał mieniem lokalowym Gminy. Zgodnie z zasadami zapisanymi w Umowie jedynym wynagrodzeniem Zarządcy będą rzeczywiście wniesione przez najemców należności czynszowe w każdym miesiącu trwania umowy, przy czym za windykację przeterminowanych zobowiązań czynszowych i za świadczenia niezależne (woda, kanalizacja, energia ciepła, wywóz nieczystości) lokatorów odpowiedzialne są obie strony umowy. Umowa reguluje zasady prowadzenia przez Zarządcę na rzecz Gminy wymaganej sprawozdawczości finansowej, technicznej i lokatorskiej, przerzuca na Zarządcę regulowanie z jego środków podstawowych kosztów eksploatacyjnych i remontowych, reguluje zasady reprezentowania Gminy przez Zarządcę wobec najemców jak i innych kontrahentów, występujących w procesie zarządzania nieruchomościami komunalnymi oraz określa zasady obsługi technicznej przez Zarządcę nieruchomości komunalnych.

Umowa GK 18 zobowiązuje także Zarządcę do wykonania nowych inwestycji budowlanych, których efektem będzie pozyskanie minimum 43 nowych samodzielnych lokali mieszkalnych, zlokalizowanych w 5 budynkach w Murowanej Goślinie i w Przebędowie. Pierwszy budynek z 8 lokalami mieszkalnymi przy ul. Kochanowskiego 16 w Murowanej Goślinie został wybudowany przez Zarządcę i oddany do eksploatacji w czerwcu 2007 roku, a drugi budynek z 7 lokalami mieszkalnymi na działce 90/30 w Przebędowie został oddany do eksploatacji w sierpniu 2011 roku. Obecnie trwają prace związane z budową 6 lokalowego budynku komunalnego w Przebędowie na działce 90/10. Umowa zobowiązuje także Zarządcę do przeprowadzenia remontów lub rewitalizacji zarządzanych budynków Gminy w zakresie szczegółowo określonym w załączniku do Umowy, przy czym rewitalizację pierwszej nieruchomości przy ul. Dworcowej 10 w Murowanej Goślinie (Ośrodek Zdrowia), zakończono w marcu 2009 roku, a następnie zarządca zrewitalizował następujące budynki komunalne:

- w 2010 roku budynek przy ul. Kochanowskiego 18 i ul. Rogozińskiej 4 w Murowanej Goślinie,

- w 2012 roku budynek przy ul. Nowej 8 w Murowanej Goślinie,
- w 2013 roku budynki przy ul. Kochanowskiego 9 i ul. Kochanowskiego 10 w Murowanej Goślinie.

Obecnie trwają prace związane z remontem budynku komunalnego Starczanowo 10.

Od stycznia 2014 roku zarządcą komunalnego zasobu gminy Murowana Goślina jest spółka MG Zarządzanie sp. z o.o., z siedzibą w Murowanej Goślinie, która weszła w prawa i obowiązki umowy GK 18 na wieloletnie zarządzanie zasobem gminy. Stało się to na podstawie Postanowienia Sądu Rejonowego Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, w którym zarejestrowano podział spółki „LIDER” przez wydzielenie i przeniesienie części majątku ze spółki „LIDER” do nowo utworzonej spółki MG Zarządzanie sp. z o.o.. Kopia ww. Postanowienia Sądu stanowi załącznik nr 6 do niniejszego opracowania

VIII Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Zgodnie z tym, co zostało wskazane w dziale VII niniejszego opracowania, wynagrodzeniem wykonawcy jest wartość czynszów z najmu lokali użytkowych i mieszkalnych, w tym nowo-wybudowanych. Aby uzyskać efekt w postaci bieżącego zarządzania „zasobem” jak i przeprowadzenie wskazanych remontów i inwestycji – konieczne było zawarcie umowy wieloletniej. Rekompensata nakładów poczynionych przez wykonawcę na inwestycje budowlane (w tym remonty) oraz kosztów zarządzania zasobem lokalowym możliwa jest jedynie w okresie odpowiednio długim, tak aby suma okresowych czynszów pokryła wspomniane koszty oraz określony zysk wykonawcy.

Przystępując do przetargu na wieloletnie zarządzanie komunalnym zasobem Gminy w oparciu o partnerstwo publiczno-prywatne uwzględniono fakt, że Gmina Murowana Goślina dysponuje ograniczonymi środkami finansowymi na wynagrodzenie dla zarządcy i dlatego założono, że wynagrodzenie dla zarządcy będzie uzyskiwane z realnych czynszów z tytułu najmu lokali wchodzących w skład komunalnego zasobu lokalowego. Jedynie w wyjątkowych przypadkach Gmina dopuszcza możliwość przyznania zarządcy (partnerowi prywatnemu) dodatkowej zapłaty bezpośrednio z budżetu Gminy i to tylko w przypadkach konieczności wykonania prac nie uwzględnionych w wieloletniej umowie. Obowiązki Gminy, w szczególności związane z realizacją przedsięwzięć ujętych w wieloletniej umowie z partnerem prywatnym obejmują :

- udostępnienie nieruchomości gruntowych, na których partner prywatny będzie mógł wybudować nowe lokale mieszkalne, a także w miarę możliwości lokale użytkowe;

- przekazywanie na ustalony w wieloletniej umowie czas miesięcznych dochodów z czynszów najmu lokali użytkowych i mieszkalnych, w tym również nowo-wybudowanych;
- zapłacenie w wyjątkowych przypadkach z budżetu Gminy dodatkowego wynagrodzenia w celu realizacji przez zarządcę (partnera prywatnego) dodatkowych, nie ujętych w wieloletniej umowie zadań lub w celu przyspieszenia realizacji inwestycji albo skrócenia czasu obowiązywania umowy.

Uchwałą Nr XXVI/273/2005 z dnia 25 kwietnia 2005 roku Rada Miejska w Murowanej Goślinie upoważniła Burmistrza Miasta i Gminy do zawarcia umowy z wykonawcą w zakresie zadania Zarządzanie komunalnym zasobem lokalowym oraz wyremontowanie i wybudowanie budynków komunalnych o wartości do 28.590.000 zł (dwadzieścia osiem milionów pięćset dziewięćdziesiąt tysięcy) obowiązującej od dnia 1 stycznia 2006 r. Środki na pokrycie zobowiązania, o którym mowa w § 1 zostaną ujęte w budżecie na rok 2006 oraz w kolejnych 29 budżetach gminy i wypłacane będą z dochodów własnych Gminy. Gmina Murowana Goślina jest właścicielem zasobu lokalowego obejmującego zarówno lokale użytkowe jak mieszkalne.

Jednocześnie z uwagi na zły stan techniczny części budynków komunalnych niezbędne jest wykonanie szeregu prac remontowych, konserwatorskich i adaptacyjnych. Niezależnie od powyższych zadań Gmina powinna wybudować w najbliższych latach kilkadziesiąt lokali mieszkalnych z przeznaczeniem dla rodzin znajdujących się w trudnych warunkach mieszkaniowych. W celu poprawienia jakości zarządzania lokalami komunalnymi, a także obniżenia kosztów tego zarządzania, jak również zminimalizowania kosztów budowy i adaptacji budynków mieszkalnych zasadne było powierzenie zarządzania komunalnym zasobem mieszkaniowym podmiotowi gospodarczemu na okres wieloletni (do 30 lat).

Podmiot, z którym Gmina zawarła taką wieloletnią umowę zainteresowany jest jej efektywnym zarządzaniem, co obniża znacznie koszty Gminy.

Przeprowadzona symulacja kosztów niezbędnych dla realizacji zadania w latach 2006 – 2035 wykazuje następujące kwoty w poszczególnych latach, które powinny być wpisane do poszczególnych uchwał budżetowych:

2006	2007	2008	2009	2010	2011
435 000	564 000	682 000	792 000	815 000	827 000
2012	2013	2014	2015	2016	2017
840 000	852 000	864 000	876 000	890 000	904 000
2018	2019	2020	2021	2022	2023
918 000	933 000	949 000	966 000	983 000	999 000
2024	2025	2026	2027	2028	2029
1 016 000	1 034 000	1 053 000	1 071 000	1 090 000	1 111 000
2030	2031	2032	2033	2034	2035
1 131 000	1 153 000	1 175 000	1 199 000	1 222 000	1 246 000

RAZEM = 28.590.000 zł

IX Wysokość wydatków na zarządzanie, eksploatację, remonty i inwestycje oraz wysokość przychodów w kolejnych latach.

W związku z zawarciem umowy nr GK 18 ze spółką „Lider”, którą od stycznia 2014 roku zastąpiła spółka MG Zarządzanie, (co zostało omówione w p. VIII niniejszego opracowania), na wieloletnie zarządzanie komunalnym zasobem Gminy Murowana Goślina, kosztami zarządzania po stronie Gminy są rzeczywiste przychody czynszowe, które stanowią wynagrodzenie spółki „MG Zarządzanie”, a także nakłady na dodatkowe prace remontowe, nie ujęte w umowie nr GK 18, a wymuszone nowymi okolicznościami, które nie były znane i przewidywane podczas negocjacji przed zawarciem umowy. Są nimi także zaliczki na fundusze remontowe wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy. Nakłady te zostały ujęte w tabeli umieszczonej na stronie 22 niniejszego opracowania i powtórzone w tabeli poniżej. Natomiast przewidywane przychody czynszowe, będące kosztem Gminy oszacowane zostały na podstawie doświadczenia z ponad 8 letniego zarządzania zasobem komunalnym Gminy Murowana Goślina w oparciu o umowę GK 18.

Stąd przewidywana wysokość wydatków Gminy na zarządzanie przedstawia się następująco:

Rok	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Koszt według przychodów czynszowych	636 000,-	645 000,-	656 000,-	665 000,-	678 000,-	684 000,-
Koszt dodatkowych prac remontowych	268 000,-	383 500,-	441 000,-	88 000,-	132 000,-	38 000,-
Razem	904 000,-	1 028 500,-	1 097 000,-	753 000,-	810 000,-	722 000,-

X Polityka w zakresie dodatków mieszkaniowych.

W związku z opisaną w rozdziale VI niniejszego opracowania polityką czynszową w Gminie, tj. z urealnioną stawką czynszu obowiązującą od kilku lat w komunalnym zasobie Gminy, należało liczyć się, że zwiększy się liczba najemców, którzy będą mieli problemy z regularnym opłacaniem swoich zobowiązań czynszowych. Dlatego słuszną jest polityka wspierania mieszkańców uboższych, poprzez system dodatków mieszkaniowych. Polityka gminy zakłada, że stawka czynszu podstawowego będzie utrzymywana na poziomie, zapewniającym należyte utrzymanie stanu technicznego gminnych nieruchomości i by te obciążenia pokrywali najemcy, którzy nie należą do grupy najgorzej uposażonych. Ze względu na umiarkowany wzrost stawek czynszu podstawowego w kolejnych latach (po okresie znacznego wzrostu w latach 1998 – 2005) wydatki na dodatki mieszkaniowe w latach 2015 – 2020 powinny w zasadzie utrzymywać się na obecnym poziomie tj. około 850 000 zł rocznie.

XI Tereny pod budownictwo mieszkaniowe.

W najbliższych latach komunalne inwestycje budowlane będą prowadzone na działkach nr 90/10, 90/52 i 94/8 w Przebędowie.

XII Wnioski

1. Porównując obecny zasób komunalny na rok 2014 z zasobem z 2009 r. (rok opracowania poprzedniego programu) nasuwają się następujące wnioski :
 - a) o 9,29 % wzrosła ogółem liczba mieszkań na terenie gminy Murowana Goślina (tabele 1.1), a ich powierzchnia użytkowa wzrosła o 10,89% (tabele 1.2), co dowodzi prawidłowej tendencji, czyli stopniowemu powiększaniu przeciętnej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych;
 - b) najwięcej, bo aż o 26,70 % wzrosła liczba mieszkań prywatnych (tabele 1.4);
 - c) zmalała o 5,50 %, tj. z 3,45 do 3,26 średnia ilość osób na jedno mieszkanie (tabele 1.3);
 - d) o 15,63 % wzrosła liczba budynków z mieszkaniami komunalnymi (tabele 2.1).
2. Należy przyspieszyć windykację sądową od zalegających najemców, aż do uzyskania wyroków eksmisyjnych – ułatwi to szybkie przeniesienie najemców z wyrokami eksmisyjnymi do odzyskanych i ewentualnie pozyskanych nowych lokali o niskim standardzie, kwalifikujących się jako lokale socjalne.
3. Tabela 2.9 „Wykaz komunalnych nieruchomości zrewitalizowanych od 2006 roku” pokazuje efekty zaplanowanej polityki remontowej. W kolejnych latach prowadzone będą dalsze zaplanowane prace remontowe w zasobie komunalnym, w tym w kilku budynkach pozyskanych bezpłatnie od PKP, będących w złym lub bardzo złym stanie technicznym. Szczegółowe zestawienie pozostających do wykonania prac remontowych przedstawiono w rozdz. V p.2 niniejszego opracowania.
4. Opracowanie potwierdza słuszność prowadzonej od kilku lat polityki czynszowej, w myśl której Gmina nie dopłaca do zamożniejszych najemców, a wspomaga dodatkami mieszkaniowymi najemców o niskich dochodach. Jednocześnie zwiększone dochody z czynszów pozwalają na systematyczne remontowanie starego zasobu lokalowego Gminy oraz na budowę nowych domów z mieszkaniami komunalnymi o stosunkowo wysokim standardzie.
5. Zawarte w opracowaniu dane statystyczne wykazują zasadność przyjętego w 2006 roku sposobu zarządzania komunalnym zasobem mieszkaniowym, bez którego mało realnym byłoby powstanie 3 nowych budynków łącznie z 21 mieszkaniami komunalnymi (włączając w to budynek w Przebądowie, planowany do oddania do użytkowania w IV kwartale bieżącego roku), w tak krótkim czasie. W przypadku braku umowy na wieloletnie zarządzanie gmina byłaby zmuszona przeznaczyć na ten cel kwotę ok 4 mln zł.

6. W porównaniu z rokiem 2009, znacznie wzrósł standard mieszkań komunalnych, co pokazują tabele 2.4 z obu opracowań. Dotyczy to p.w.:
- instalacji ciepłej wody użytkowej – wzrost o 79,49 %
 - instalacji wodociągowej – wzrost o 20,44 %,
 - instalacji centralnego ogrzewania – wzrost o 8,34 %.
7. Ze względu na niewystarczającą liczbę mieszkań czynszowych, dostępnych na wolnym rynku, należy nadal czynić starania zmierzające do ich powstania. Mieszkania te powinny, p.w. zaspokajać potrzeby mieszkaniowe młodych ludzi, wchodzących na rynek pracy. Realizacja mieszkań czynszowych może odbywać się na kilka sposobów:
- budowa komercyjna przez podmiot prywatny,
 - partnerstwo publiczno-prywatne gminy i firmy prywatnej (np. w formie koncesji na roboty budowlane,
 - budownictwo społeczne (w formie TBS) z udziałem gminy lub bez jej udziału.
- To w jakiej formie budownictwo czynszowe zostanie zrealizowane w dużej mierze uzależnione jest od regulacji ustawowych i państwowego wsparcia tego typu przedsięwzięć.

XIII Spis załączników

Załącznik nr 1

Wykaz budynków komunalnych Gminy Murowana Goślina

Załącznik nr 2

Wykaz budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Murowana Goślina

Załącznik nr 3

Wykaz lokali użytkowych w budynkach komunalnych Gminy Murowana Goślina

Załącznik nr 4

Zestawienie budynków komunalnych według roku budowy

Załącznik nr 5

Zakres potrzeb remontowych nieruchomości Gminy Murowana Goślina

Załącznik nr 6

Postanowienie z 8 stycznia 2014 roku Sądu Rejonowego Poznań-Nowe Miasto i Wilda

Załącznik nr 7

Wykaz aktualnych pustostanów (poz. 2.2.3 w tabeli 2.2)

WYKAZ BUDYNKÓW KOMUNALNYCH GMINY MUROWANA GOŚLINA

(w tym budynki o nieuregulowanym stanie prawnym – oznaczone NSP)

l.p.	budynek - adres	ilość mieszkań	pow. użytkowa – m ²
	MIASTO		
1.	ul. Kochanowskiego 8	4	113,23
2.	ul. Kochanowskiego 9	7	296,50
3.	ul. Kochanowskiego 10	4	111,52
4.	ul. Kochanowskiego 16	8	346,60
5.	ul. Kochanowskiego 18	4	199,85
6.	ul. Kochanowskiego 23	7	308,30
7.	ul. Kolejowa 1	4	263,74
8.	ul. Nowa 8	6	263,09
9.	ul. Poznańska 6 (NSP)	4	160,53
10.	ul. Poznańska 8 (NSP)	4	172,30
11.	ul. Poznańska 41	4	143,82
12.	ul. Poznańska 41a	2	111,42
13.	ul. Przemysłowa 10	7	329,70
14.	ul. Przemysłowa 11	7	244,98
15.	ul. Przemysłowa 13	1	66,30
16.	ul. Rogozińska 4	5	166,60
	RAZEM MIASTO	78	3 298,48
	WIEŚ		
1.	Białężyn 19	2	131,76
2.	Długa Goślina 22	1	32,00
3.	Głębocko 13	2	76,29
4.	Głębocko 19	1	59,15
5.	Łopuchowo 16	7	349,73
6.	Łopuchowo 18	2	119,83
7.	Przebędowo 5	9	391,28
8.	Przebędowo 28	7	356,10
9.	Starczanowo 10	1	65,35
10.	Uchorowo 22	3	152,98
	RAZEM WIEŚ	35	1 734,47
	RAZEM MIASTO I WIEŚ	113	5 032,95

W zestawieniu nie uwzględniono powierzchni lokali użytkowych

**WYKAZ BUDYNKÓW WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH
Z UDZIAŁEM GMINY MUROWANA GOŚLINA**

l.p.	budynek - adres	ilość mieszkań komunalnych	pow. użytkowa lokali razem/gmina - m ²
	MIASTO		
1.	ul. Okrężna 2	1	265,63 / 64,76
2.	ul. Polna 11	3	213,20 / 159,90
3.	ul. Podgórna 1	5	148,44 / 113,23
4.	ul. Przemysłowa 1	22	1117,50 / 1036,80
5.	ul. Przemysłowa 17	5	303,10 / 184,20
6.	ul. Rogozińska 8	3	146,00 / 111,30
7.	ul. Rogozińska 11	5	217,41 / 179,73
8.	ul. Wojska Polskiego 12	1	146,80 / 77,10
	RAZEM MIASTO	45	2558,08 / 1927,02
	WIEŚ		
1.	Białężyn 11	1	237,40/60,80
2.	Wojnowo 8	5	326,39/207,48
3.	Łopuchowo 15	2	397,79/103,69
	RAZEM WIEŚ	8	961,58/420,33
	RAZEM MIASTO I WIEŚ	53	3519,66/2347,35

W zestawieniu nie uwzględniono lokali użytkowych

WYKAZ LOKALI UŻYTKOWYCH W BUDYNKACH KOMUNALNYCH GMINY MUROWANA GOŚLINA

l.p.	budynek - adres	przeznaczenie	pow. użytkowa lokalu - m ²
	MIASTO		
9.	ul. Poznańska 6 m 5	sklep	56,96
10.	ul. Rogozińska 4	szewc	9,89
11.	Dworcowa 10	Ośrodek Zdrowia	1 709,30
	RAZEM MIASTO	3	1 776,15
	WIEŚ		
4.	Uchorowo 22	przedszkole	91,80
5.	Boduszewo 10	pustostan	294,75
6.	Rakownia, ul.Goślińska 56	światlica	53,90
7.	Kamińsko 11	światlica	50,00
	RAZEM WIEŚ	4	490,45
	RAZEM MIASTO I WIEŚ	7	2 266,60

W zestawieniu nie uwzględniono powierzchni w przeznaczonym do wysiedlenia budynku ul. Kochanowskiego 23.

ZESTAWIENIE BUDYNKÓW KOMUNALNYCH WEDŁUG ROKU BUDOWY

1. Budynki wybudowane przed 1945 rokiem

l.p.	budynek – adres	stan techniczny
	MIASTO	
1	ul. Kochanowskiego 8	dostateczny
2	ul. Kochanowskiego 9	dobry
3	ul. Kochanowskiego 10	dobry
4	ul. Kochanowskiego 18	dobry
5	ul. Kochanowskiego 23	dostateczny
6	ul. Kolejowa 1	dostateczny
7	ul. Nowa 8	dobry
8	ul. Poznańska 6	dobry
9	ul. Poznańska 8	dobry
10	ul. Poznańska 41	dobry
11	ul. Poznańska 41a	dobry
12	ul. Przemysłowa 10	dostateczny
13	ul. Przemysłowa 11	dostateczny
14	ul. Przemysłowa 13	dostateczny
15	ul. Rogozińska 4	dobry
	WIEŚ	
1	Białężyn 19	dostateczny
2	Boduszewo 10	dostateczny
3	Długa Goślina 22	dobry
4	Głębocko 13	dostateczny
5	Głębocko 19	dostateczny
6	Łopuchowo 18	dostateczny
7	Uchorowo 22	dobry

2. Budynki wybudowane w latach 1946 – 1960

l.p.	budynek - adres	stan techniczny
	MIASTO	

	WIEŚ	
1	Łopuchowo 16	dostateczny
2	Starczanowo 10	dostateczny

3. Budynki wybudowane w latach 1961 – 1980

l.p.	budynek - adres	stan techniczny
	MIASTO	
1	Dworcowa 10	dobry
	WIEŚ	
1	Przebędowo 5	dobry

Budynki wybudowane po roku 1980

l.p.	budynek – adres	stan techniczny
	MIASTO	
1	ul. Kochanowskiego 16	bardzo dobry
	WIEŚ	
1	Przebędowo 28	bardzo dobry

W zestawieniu nie uwzględniono budynku ul. Kochanowskiego 23 docelowo przeznaczonego do wyłączenia z zasobu mieszkaniowego gminy.

ZAKRES POTRZEB REMONTOWYCH NIERUCHOMOŚCI GMINY MUROWANA GOŚLINA

Murowana Goślina ul. Kochanowskiego 8

Lp.	Do wykonania	Koszt zł
	<i>Szacunkowy koszt remontu</i>	0.00

Murowana Goślina ul. Kochanowskiego 9

Lp.	Do wykonania	Koszt zł
	Szacunkowy koszt remontu	0.00

Murowana Goślina ul. Kochanowskiego 10

Lp.	Do wykonania	Koszt zł
	Szacunkowy koszt remontu	0.00

Murowana Goślina ul. Kochanowskiego 16

Lp.	Do wykonania	Koszt zł
	Szacunkowy koszt remontu	0.00

Murowana Goślina ul. Kochanowskiego 18

Lp.	Do wykonania	Koszt zł
	Szacunkowy koszt remontu	0.00

Murowana Goślina - ul. Przemysłowa 10

Lp.	Do wykonania	Koszt zł
1.	Wymiana drzwi wejściowych	
2.	Remont dachu: - częściowa wymiana więźby dachowej - docieplenie i wymiana dachówki - montaż okna wyłazowego i ław kominiarskich	
5.	Montaż instalacji ogromowej	
6.	Wymiana stolarki okiennej piwnic	
	Szacunkowy koszt remontu	236.000

Modernizacja lokali mieszkalnych

1.	Wymiana drzwi wejściowych w lokalu nr 2	
	Szacunkowy koszt remontu	5.500

Zagospodarowanie terenu posesji

1.	Utwardzenie dojazdu do garaży	Koszt zł
2.	Budowa chodnika	
	Szacunkowy koszt remontu	22.000

RAZEM 263.500 zł

Murowana Goślina - ul. Przemysłowa 11

Lp.	Do wykonania	Koszt zł
1.	Osuszenie ścian fundamentowych zewnętrznych i wewnętrznych (pozioma blokada przeciwwilgociowa).	
2.	Wykonanie opaski wokół budynku.	
4.	Wykonanie przyłącza kanalizacyjnego.	
5.	Remont ścian elewacyjnych (docieplenie + tynk strukturalny).	
6.	Rozbiórka drewnianych przybudówek (werandy).	
	Szacunkowy koszt remontu	115.000

Modernizacja lokali mieszkalnych

1.	Modernizacja instalacji wodno - kanalizacyjnej.	
2.	Modernizacja instalacji elektrycznej.	
3.	Odkucie, impregnacja grzybobójcza, uzupełnienie tynków.	
4.	Remont pieców kaflowych.	
6.	Wymiana stolarki okiennej.	
7.	Remont stolarki drzwiowej.	
8.	Wymiana podłóg wraz z izolacją poziomą.	
9.	Wydzielenie pomieszczeń sanitarnych (WC, łazienki).	
	Szacunkowy koszt remontu	160.000

Zagospodarowanie terenu posesji

1.	Rozbiórka drewnianych komórek wraz z ogrodzeniem.	
2.	Wykonanie utwardzonego dojazdu do budynku.	
3.	Wykonanie chodników lokali mieszkalnych	
	Szacunkowy koszt remontu	35.000

RAZEM 310.000 zł

Murowana Goślina - ul. Przemysłowa 13 (budynek jednorodzinny)

Lp.	Do wykonania	Koszt zł
1.	Remont pokrycia dachowego w zakresie - wymiany blachy; - wymiany rynien i rur spustowych; - przemurowanie kominów.	
2.	Wymiana stolarki okiennej.	
3.	Remont ścian elewacyjnych.	
4.	Modernizacja instalacji zimnej wody.	
5.	Wykonanie przyłącza kanalizacyjnego.	
6.	Wydzielenie pomieszczenia sanitarnego + osprzęt.	
7.	Remont podłóg (wymiana wraz z wykonaniem izolacji).	
8.	Wykonanie wentylacji grawitacyjnej pomieszczeniu kuchennym.	
9.	Remont pieca kaflowego + wykonanie nowego w drugim pokoju.	
10.	Wymiana pieca kuchennego.	
11.	Remont stolarki drzwiowej.	
12.	Osuszenie ścian fundamentowych (pozioma blokada przeciwwilgociowa).	
	Szacunkowy koszt remontu	80.000

Murowana Goślina – ul. Nowa 8

Lp.	Do wykonania	Koszt zł
-----	--------------	----------

	Szacunkowy koszt remontu	0,00

Murowana Goślina – ul. Rogozińska 4

L.p.	Do wykonania	Koszt zł
	Szacunkowy koszt remontu	0,00

Murowana Goślina – ul. Poznańska 6

Lp.	Do wykonania	Koszt zł
1.	Wykonanie opaski betonowej- tył budynku	
2.	Osuszenie ścian fundamentowych zewnętrznych	
3.	Remont elewacji – ściana frontowa (malowanie)	
4.	Uzupełnienie parapetów okiennych zewnętrznych	
5.	Odnowienie powłok malarskich korytarza	
6.	Wymiana opierzeń komina	
7.	Wymiana instalacji elektrycznej w mieszkaniach	
8.	Osuszenie ścian fundamentowych wewnętrznych	
9.	Remont ściany elewacyjnej tylnej (tynki + pomalowanie)	
10.	Wymiana pokrycia dachowego	
11.	Przemurowanie kominów	
12.	Częściowe wzmocnienie konstrukcji dachowej	
13.	Wymiana bramy wejściowej i bramy od strony podwórza	
14.	Wykonanie posadzki w korytarzu na parterze	
15.	Wymiana instalacji elektrycznej części wspólnej	

Lp.	Do wykonania	Koszt zł
	Szacunkowy koszt remontu	170.800

Modernizacja lokali mieszkalnych

1.	Remont podłóg drewnianych (częściowa wymiana).	
2.	Przestawienie pieców kaflowych	
3.	Odkucie zagrzybionych tynków, impregnacja grzybobójcza, uzupełnienie tynków	
4.	Wymiana instalacji wod-kan	
5.	Wymiana stolarki okiennej	
6.	Remont drzwi (naprawa i dopasowanie)	
7.	Wyrównanie tynków (tynki szpachlowe + malowanie)	
	Szacunkowy koszt remontu	96.000

RAZEM 266 800 zł

Murowana Goślina – ul. Poznańska 8

Lp.	Do wykonania	Koszt zł
1.	Izolacja pozioma ścian fundamentowych zewnętrznych	
2.	Docieplenie ścian wewnętrznych mieszkań na poddaszu	
3.	Naprawa schodów drewnianych	
4.	Remont elewacji – wykonanie tynku prawa tylna ściana	
5.	Osuszenie ścian fundamentowych wewnętrznych	
6.	Posadzka pomieszczeń piwnicznych wraz z izolacją poziomą	
7.	Izolacja pionowa ścian piwnicznych części podpiwniczonej	
8.	Wymiana rynien i rur spustowych	

Lp.	Do wykonania	Koszt zł
9.	Przemurowanie kominów	
10.	Wzmocnienie konstrukcji drewnianej dachu	
11.	Wymiana bramy wejściowej do budynku i bramy od strony podwórza	
12.	Wykonanie posadzki korytarza na parterze	
13.	Uzupełnienie tynków i odnowienie powłok malarskich korytarza na parterze	
14.	Wymiana instalacji elektrycznej części wspólnej	
	Szacunkowy koszt remontu	

Modernizacja lokali mieszkalnych

1.	wymiana zniszczonych podłóg	
2.	odkucie zagrzybionych tynków, impregnacja grzybobójcza, uzupełnienie tynków	
3.	przestawienie pieców kaflowych	
4.	wymiana instalacji wod-kan	
5.	wymiana stolarki okiennej	
	Szacunkowy koszt remontu	

RAZEM 266 500 zł

Murowana Goślina – ul. Poznańska 41

Lp.	Do wykonania	Koszt zł
1.	Wymiana instalacji odgromowej	
2.	Wymiana pokrycia dachowego	
3.	Osuszenie ścian fundamentowych	

Lp.	Do wykonania	Koszt zł
4.	Docieplenie wewnętrzne ścian i skosów – wejścia na poddasze	
5.	Remont ścian elewacyjnych + docieplenie	
6.	Osuszenie ścian fundamentowych wewnętrznych	
7.	Przemurowanie kominów	
8.	Wymiana rynien i rur spustowych	
9.	Izolacja pionowa ścian piwnicznych w części podpiwniczonej	
10.	Modernizacja instalacji wodno-kanalizacyjnej lokalu na poddaszu	
11.	Wymiana stolarki okiennej	
12.	Utwardzenie drogi dojazdowej	
	Szacunkowy koszt remontu	197.500

Murowana Goślina – ul. Poznańska 41A

Lp.	Do wykonania	Koszt zł
1.	Izolacja pozioma ścian fundamentowych wewnętrznych	
2.	Wymiana stolarki okiennej – 5 szt.	
3.	Remont elewacji + docieplenie	
4.	Osuszenie ścian fundamentowych zewnętrznych	
5.	Wykonanie przyłącza kanalizacyjnego	
6.	Modernizacja instalacji wodno-kanalizacyjnej	
7.	Utwardzenie drogi dojazdowej do budynku	
8.	Modernizacja lokali mieszkalnych	
	Szacunkowy koszt remontu	137.000

Białężyn 19

Lp.	Do wykonania	Koszt zł
1.	Wymiana pokrycia dachu z eternitu (od strony podwórza)	
2.	Uzupełnienie spoin ściany elewacyjnej zewnętrznej	
3.	Wykonanie opaski betonowej	
4.	Wykonanie zadaszeń nad drzwiami wejściowymi	
5.	Osuszenie ścian fundamentowych wewnętrznych	
6.	Uzupełnienie szyb w oknach strychowych	
7.	Izolacja pozioma ścian zewnętrznych	
8.	Remont podłóg drewnianych (częściowa wymiana)	
9.	Odkucie zagrzybionych tynków, impregnacja grzybobójcza, uzupełnienie tynków	
10.	Wymiana stolarki okiennej	
11.	Wymiana instalacji elektrycznej części wspólnej	
12.	Przestawienie piecy kaflowych	
13.	Miejscowe uzupełnienie belek stropowych	
	Szacunkowy koszt remontu	107.200

Głębocko 13

Lp.	Do wykonania	Koszt zł
1.	Wymiana pokrycia dachu z eternitu	
2.	Wymiana drzwi wejściowych	
3.	Wykonanie opaski betonowej	
4.	Częściowe wzmocnienie drewnianej konstrukcji dachowej	
5.	Wymiana rynien i rur spustowych	
6.	Wymiana stolarki okiennej	

Lp.	Do wykonania	Koszt zł
7.	Przestawienie pieców kaflowych	
8.	Remont instalacji elektrycznej	
9.	Izolacja pozioma ścian fundamentowych	
	Szacunkowy koszt remontu	128.000

Głębocko 19

Lp.	Do wykonania	Koszt zł
1.	Remont budynku w zakresie: - wzmocnienie wraz z wymianą nadmiernie zużytych elementów konstrukcji dachowej - remont stropu (częściowe wzmocnienie belek stropowych, docieplenie + podłoga) - przemurowanie kominów - wymiana pokrycia papowego i z eternitu - przemurowanie ścianki kolankowej i nadproża okiennego	
	Szacunkowy koszt remontu	81.000

Łopuchowo 16

Lp.	Do wykonania	Koszt zł
1.	Wymiana papy, obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych. Dotyczy pokrycia nad mieszkaniami nr 3,5,7	
	Szacunkowy koszt remontu	17.000

Łopuchowo 18

Lp.	Do wykonania	Koszt zł
1.	Remont dachu: - wymiana dachówki - wymiana ołączenia - zamontowanie ław kominiarskich - montaż płotków śniegowych - montaż instalacji odgromowej	150.000
2.	Odnowienie powłok malarskich klatki schodowej	4.000
3.	Zamontowanie okien piwnicznych	2.000
	Szacunkowy koszt remontu	156.000

Starczanowo 10 - ½ budynku

Lp.	Do wykonania	Koszt zł
	Szacunkowy koszt remontu	0,00

Przebudowo 5(budynek po remoncie kapitalnym)

Lp.	Do wykonania	Koszt zł
1.	Przebudowa komina kotłowni Odnowienie powłoki malarskiej elewacji odnowienie powłoki malarskiej klatki schodowej i korytarza wymiana drzwi wejściowych	
	Szacunkowy koszt remontu	35.000

Przebudowo 28 (budynek nowy)

Lp.	Do wykonania	Koszt zł
1.		
	Szacunkowy koszt remontu	0.00

Murowana Goślina ul. Kolejowa 1

Lp.	Do wykonania	Koszt zł
1.	Termomodernizacja (docieplenie ścian)	
2.	Remont dachu: - wymiana pokrycia papowego - wymiana obróbek blacharskich - wymiana instalacji odgromowej	
3.	Wymiana stolarki okiennej	
4.	Wymiana drzwi wejściowych zewnętrznych	
5.	Wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej	
6.	Odnowienie powłok malarskich klatki schodowej	
7.	Modernizacja instalacji elektrycznej	
8.	Izolacja przeciwwilgociowa ścian piwnicznych	
	Szacunkowy koszt remontu	303.000

Załącznik nr 6

4. g. 21 nr sprawy: PO.VIII KRS-REJ.KRS/UZ/2014/13/000

00013

Postanowienie

Dnia 06.01.2014 r.

SĄD REJONOWY W POZNANI - NOWE MIASTO - WILDA W POZNANI, VII WYDZIAŁ GOSPODARSTWA
KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO
w składzie: ST. DIFFERENDACH Z GĄDOWY HUSZARO SKARZYŃCZAK

po rozpoznaniu w dniu 06.01.2014 w POZNANI

na posiedzeniu niejawnym
sprawy z wniosku "LIDER" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
o zmianę danych w Krajowym Rejestrze Sądowym
dla podmiotu "LIDER" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, POZNAŃ
o numerze KRS: 0000050055

postanawia:

I. Wpisać w Krajowym Rejestrze Sądowym :
Rejestrze Przedsiębiorców

Dział 6 Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu

1.

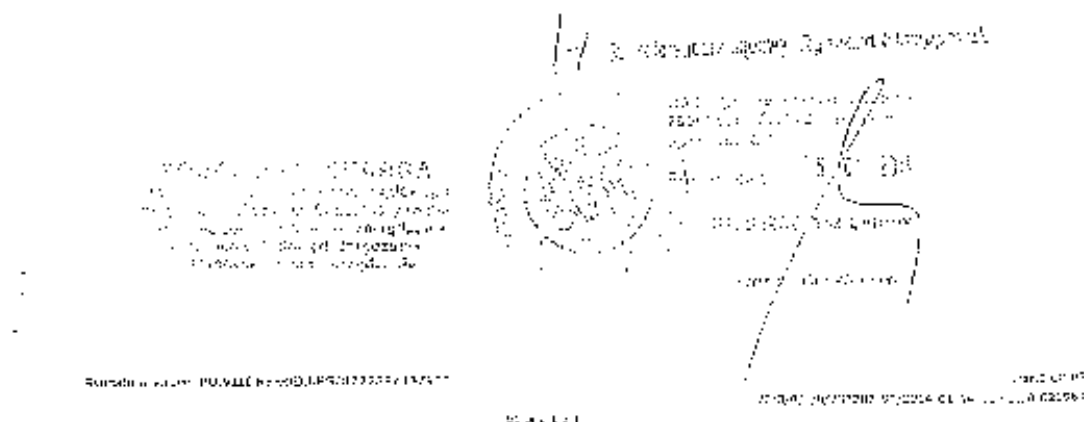
walność pola

1. Określenie wydarzenia	WYDZIELENIE CZĘŚCI MAJĄTKU SPÓŁKI W WYNIKU PODZIAŁU
2. Opis sposobu połączenia, podziału lub przekształcenia	WYDZIAŁANIE I PRZEKŁADANIE W TRYBIE ART. 20 § 1 PKO 4 KSIĘGOWOŚĆ MAJĄTKU LIDER SP. Z O.O. NA NOWO ZAKŁADANĄ SPÓŁKĘ - MG ZARZĄDZANIE SPÓŁKĄ Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ UCHOWANA ZAKŁADANIE W WSPÓŁNIKÓW Z DNIA 10.09.2012 R.

1.1 Podrubryka 1. - Dane podmiotów powstałych w wyniku połączenia, podziału lub przekształcenia albo dane podmiotów przejmujących całość lub część majątku spółki

Nazwa

1. Nazwa lub forma	MG ZARZĄDZANIE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
2. Nazwa siedziby	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
3. Numer KRS	000019 887
4. Numer REGON	302670143



WYKAZ AKTUALNYCH PUSTOSTANÓW W BUDYNKACH KOMUNALNYCH GMINY MUROWANA GOŚLINA

L.p.	Adres		pow. użytkowa lokalu - m ²
	W budynkach komunalnych		
12.	ul. Poznańska 8 m 4		25,00
13.	ul. Przemysłowa 10 m 3		50,10
	W budynkach wspólnot mieszkaniowych		
8.	ul. Okrężna 2 m 3		64,76
9.	Rogozińska 8 m 4		58,50

W zestawieniu nie uwzględniono lokali w przeznaczonym do wysiedlenia budynku
ul.Kochanowskiego 23.